



STATIONNEMENT PARTIE COMMUNE

Fiche pratique publié le **10/09/2009**, vu **55264 fois**, Auteur : [VITALIS](#)

Voici un litige récurrent en copropriété : un copropriétaire utilise régulièrement les parties communes comme aire de stationnement.

I- La mise en demeure

Dans un premier temps, il convient de mettre en demeure ce copropriétaire ne plus stationner ainsi son véhicule, sur le fondement de l'article 9 de la loi de 1965.

1- Le fondement de l'article 9 de la loi de 1965.

En effet, en vertu de l'article 9 de la loi de 1965, si chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes, c'est sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Il en découle qu'il est interdit d'utiliser les cours communes ou terrains communs pour y faire stationner son véhicule (Cass.3^e civ. 5 avr.1968)

Le propriétaire qui stationne irrégulièrement peut ainsi être condamné à une pénalité par infraction constatée. (Cass.3^e civ.13 oct.1993)

Le règlement de copropriété peut également réglementer la circulation ou le stationnement sur les parties communes.

Le stationnement peut être organisé par décision de l'assemblée statuant à la majorité de l'article 26, **mais le fait de ne donner d'autorisation de stationner qu'à certains copropriétaires seulement peut constituer un abus de majorité** (CA Paris, 24 avr. 1984)

Si le véhicule stationne irrégulièrement depuis plus de huit jours, l'on peut également rappeler au copropriétaire les infractions au Code de la Route.

2- Les infractions au Code de la Route, le stationnement abusif.

La possibilité pour les maîtres des lieux de demander la mise en fourrière de véhicules laissés sans droit dans les lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route est prévue par les **articles L.325-12 et R.325-47 et suivants du code de la route**.

Il s'agit là surtout de véhicules garés en permanence ou abandonnés sans autorisation dans les propriétés privées.

Cette prescription ne peut intervenir qu'après que le maître des lieux (en l'occurrence le syndic) ait mis en demeure, sans résultat, le propriétaire du véhicule stationnant sans droit de le retirer, et qu'il ait apporté à l'officier de police judiciaire compétent la preuve de cette mise en demeure.

Depuis la modification de l'article R.325-49 du Code de la Route issue du décret n°2005-1148 du

06 septembre 2005 relatif à la mise en fourrière des véhicules et modifiant le code de la route, dans l'hypothèse où ils sont dans l'incapacité de connaître l'identité et l'adresse du propriétaire, il appartient à l'OPJ de procéder, après une recherche, cette mise ne demeure auprès de l'intéressé, à la charge du requérant.

Cette résolution amiable aboutit à une mise en fourrière du véhicule concerné.

3- La mise en fourrière.

La mise en fourrière, est le transfert d'un véhicule en un lieu désigné par l'autorité administrative en vue d'y être retenu jusqu'à décision de celle-ci, aux frais du propriétaire du véhicule. (art.R 285 du Code de la route)

Le propriétaire du véhicule est tenu de payer les frais d'enlèvement et les frais de garde en fourrière.

II- L'assignation en référé

Si la mise en demeure s'avère infructueuse et devant l'urgence de la situation, il est possible d'assigner directement le contrevenant en vue de faire cesser ce trouble manifestement illicite et d'interdire, sous astreinte, le stationnement du véhicule sur les parties communes de la résidence. Afin de s'assurer du succès de cette procédure, il convient de rapporter la preuve de ce stationnement à l'aide pièces telles que : un constat d'Huissier lorsque le véhicule reste longtemps stationné et/ou des attestations de témoignage relevant l'immatriculation du véhicule, l'identité du propriétaire, l'endroit où le véhicule stationne.

L'on obtient alors souvent des décisions satisfaisantes, faisant par exemple injonction au copropriétaire de ne plus stationner le véhicule sur les parties communes sous peine de condamnation à payer une astreinte de 250€ par infraction constatée outre le coût du procès verbal que dressera l'Huissier de justice pour chacune des infractions.

Le copropriétaire est par ailleurs condamné à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 1000€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du NCPC, outre les dépens.